

Tiivistetty ohje rakennuksen ominaisuuksien määrittämiseksi

Rakennusten tietoja tarkistetaan Raahen kaupungin, Digi- ja väestötietoviraston ja veroviranomaisen rekisterien osalta. Olet saanut täydennyspyynnön, jos ajantasaisia rakennuksen tietoja ei ole voitu varmistaa myönnettyjen rakennuslupien arkiston perusteella tai tiedoissa on havaittu oleellisia puutteita.

Tämä ohje on koottu helpottamaan rakennuksen tietojen täydentämistä Asioin.fi palvelussa. Palvelu on loogisesti etenevä, opastava ja välttämättömät tiedot on merkitty tähdellä (*). Palvelussa näkyy rakennuksen Raahen kaupungin kuntarekisterissä olevat tämänhetkiset tiedot.

Kirjaudu Asioin.fi-palveluun

Palvelun osoitteen löydät vastaanottamastasi Suomi.fi-viestistä, täydennyspyyntökirjeestä ja Raahen kaupungin nettisivujen (raahe.fi) rakennusvalvontaosiosta kohdasta ”Raki-projekti”.

Valitse palvelussa ”Kiinteistön rakennusten tietojen tarkistuspyyntö”

Valinnan jälkeen näet kiinteistön rakennukset vasemmalla listana ja oikealla rakennusten sijainnit karttanäkymässä.

Valitse listasta tai karttanäkymästä täydennettävä rakennus

Päaset eteenpäin valitsemalla alaosasta ”avaa tiedot”

1. Rakennuksen perustiedot

Tarkista, että rakennuksen käyttötarkoitus ja käytössäolotilanne ovat oikein ja korjaa tarvittaessa.

Valitse ”Seuraava vaihe”.

2. Rakennuksen pinta-ala

Kerrosala neliömetreinä on yleensä laskettuna valmiiksi rakennuksen piirustuksissa. Jos joudut laskemaan kerrosalan, löydät ohjeen painamalla ”i”-kuvaketta. Tämän ohjeen lopussa on veroviranomaisen esimerkki pinta-alojen määrittämiseen.

Kerrosalukuun lasketaan mukaan pääosin maanpinnan yläpuolella olevat kerrokset.

Rakennuksen tilavuus on yleensä laskettu piirustuksissa. Tarvittaessa löydät ohjeen painamalla ”i”-kuvaketta.

Kokonaispinta-ala on kerrosalan ja muiden asumiseen liittyvien kerrosten pinta-alojen summa. Lisäohjeistuksen löydät tämän ohjeen lopusta.

Valitse ”seuraava vaihe”

3. Rakennetiedot

Korjaa valintoja tarvittaessa ja valitse ”seuraava vaihe”.

4. Lämmitystapa ja lämmönlähde

Korjaa valintoja tarvittaessa ja valitse ”seuraava vaihe”.

5. Rakennuksen varusteet ja liittymät

Korjaa valintoja tarvittaessa ja valitse ”seuraava vaihe”.

Valitse lopuksi alaosasta ”seuraava rakennus”.

Valitse viimeisen rakennuksen jälkeen esiin tuleva ”valmis” kuvake, valitse ”lähetä” ja lopuksi esiin tuleva ”sulje” valinta.

Kiitokset kiinteistösi rakennustietojen tarkistamisesta ja täydentämisestä.

Otteita veroviranomaisen rakennustietojen syventävästä ohjeistuksesta

Täydellisemmän ohjeistuksen löydät verohallinnon syventävistä vero-ohjeista.

3.4 Rakennuksen kerrosluku:

Digi- ja väestötietoviraston rakennushankeilmoituksen (RH1-lomake) täyttöohjeessa ohjeistetaan kerrosluvun ilmoittamiseen seuraavasti:

"Kerroslukuun lasketaan kaikki ne kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella olevat kerrokset, joissa on asuin- tai työhuoneita tai rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kerrosluku ilmoitetaan kokonaislukuna. Jos kerrosten lukumäärä vaihtelee rakennuksen eri osissa, ilmoitetaan se kerrosten lukumäärä, joka on suurimmassa osassa rakennusta."

Kiinteistöverotuksessa kerroslukuun lasketaan myös maan alla olevat tilat. Kerrosluvun laskennasta kiinteistöverotuksessa on kerrottu seuraavassa luvussa 3.5, joka käsittelee rakennusten arvostusta rakennustyypeittäin.

3.5.2.1 Pientalon pinta-ala

Rakennuksen pinta-alaan lasketaan ulkomitoin kaikkien kerrosten, kellareiden ja ullakoiden pinta-alat (ks. esimerkkiliitteen kuva 1). Siihen ei lasketa parvekkeita ja katoksia eikä alle 160 cm korkeita tiloja. Ullakko ja kuisti luetaan mukaan vain, jos ne ovat lämpöeristettyjä. Rivitalon ja paritalon pinta-alalla tarkoitetaan koko rakennuksen pinta-ala.

Jos pientalon ullakkokerros on tarkoitettu asuinkäyttöön rakennettavaksi, on se myös rakennusluvassa laskettu rakennuksen kokonaispinta-alaan mukaan. Yleensä ullakko rakennetaan rakennusvaiheessa siten, että seinissä ja ullakkotilan katossa on lämpöeristeet ja ainoastaan pintamateriaalit ja kalusteet sekä mahdollisesti väliseinät ja lattiapinnoitteet puuttuvat. Rakennuksen pinta-alaan lasketaan asetuksen mukaisesti lämpöeristettyjen ullakkotilojen pinta-ala.

Siten lämpöeristetyin mutta vielä asuinkäyttöön rakentamattoman ullakkotilan pinta-ala lasketaan verotettavaan pinta-alaan siltä osin kuin sen vapaa korkeus ylittää 160 cm. Samoin menetellään keskeneräisen kellarikerroksen kohdalla.

Rakennuksen sisäpuolella olevat parvitiilat lasketaan rakennuksen pinta-alaan siltä osin kuin niiden vapaa korkeus ylittää 160 cm.

Kun pinta-alan perusarvoa korjataan rakennuksen pinta-alan perusteella, lasketaan pinta-alaan mukaan myös viimeistelemätön kellari.

3.5.2.2 Pientalon kellaritilat (6 §)

Kellarin viimeistelynä pidetään kosteus- ja lämpöeristeiden sekä pintamateriaalin ja lämmityslaitteiden (putket, patterit, jne.) asentamista kellarin lattiaan ja seiniin. Jos kellaritilat on rakennettaessa tai jälkikäteen viimeistelty ja sinne on sijoitettu asuintiloihin verrattavia sauna-, puku- ja takkahuoneita, askarteluhuoneita, uima-allastiloja, lämpimiä varastoja tai lämmin autotalli, kellaria ei pidetä viimeistelemättömänä.

Viimeistelemättömät kellarit ovat olleet yleisiä ennen vuotta 1960 rakennetuissa 1½-kerroksissa kellarillisissa rakennuksissa, mutta niissäkin ne usein on jälkikäteen viimeistelty vastaamaan nykyaikaista käyttöä. Jos kellaritilat kuitenkin ovat edelleen osittain viimeistelemättömiä (autotallit, varastot, kattilahuoneet) ja osittain viimeistelyjä, voidaan vain viimeistelemättömän kellaritilan pinta-ala arvioida asetuksen 6 §:n mukaan. Uusissa pientaloissa kellaria pidetään viimeistelemättömänä vain erillisen selvityksen perusteella.

Pinta-alan perusteella tehtävä perusarvon alentaminen vaikuttaa koko rakennuksen arvoon. Esimerkiksi, jos rakennuksen pinta-ala on 100 m², josta 30 m² on viimeistelemätöntä ja pääasiassa varastokäytössä olevaa kellaria, lasketaan jälleenhankinta-arvo siten, että 70 m² lasketaan rakennuksen ominaisuuksien perusteella korjatulla perusarvolla ja 30 m²:n viimeistelemätön kellari asetuksen 6 §:n osoittamalla arvolla.

3.5.2.3 Pientalon varusteet

Jos pientalosta puuttuu asetuksessa lueteltuja varusteita, pinta-alan perusarvoa alennetaan asetuksessa tarkemmin kerrotulla tavalla. Uusissa pientaloissa katsotaan ilman erillistä selvitystä olevan vesijohto, viemäri ja sähkö.

Vesijohtona pidetään sellaista rakennukseen kiinteästi asennettua vesijohtojärjestelmää, johon vesi tulee alueellisesta vesijohtoverkostosta tai kaivosta (rengas- tai porakaivo) joko paineella tai pumpulla.

Viemärinä pidetään sellaista rakennukseen kiinteästi asennettua viemäröntiijärjestelmää, joka päättyy alueelliseen viemäriverkostoon, saostus- tai umpikaivoon tai pienpuhdistamoon. Viemärinä ei pidetä niin sanottujen harmaiden vesien käsittelyyn tarkoitettua maakuoppaa.

Keskuslämmityksenä pidetään nestekiertoista lämmitysjärjestelmää, jossa lämmönlähteenä on öljy, puu tai hiili, kaukolämpö tai maa- tai ilmalämpö. Keskuslämmityksenä pidetään myös varaavaa sähkölämmitystä sekä ilmakekuslämmitystä, jossa rakennusta lämmitetään kiertävällä ilmalla.

Suora sähkölämmitys, öljykamiinalämmitys ja uunilämmitys eivät ole keskuslämmityksiä. Suorassa sähkölämmityksessä rakennusta lämmitetään suoraan sähköverkkoon kytketyn lämpöpatterin, lattialämmityksen tms. avulla. Keskuslämmitys ei myöskään ole kyseessä, kun lämmitys on järjestetty ilmalämpöpumppujen tai varaavien tulisijojen avulla.

Pientalossa katsotaan olevan sähkö, kun rakennus on liitetty sähköverkkoon tai siihen johdetaan 230V sähkövirta riippumatta sähköenergian tuotantotavasta.

3.5.5 Talous- ja autotallirakennukset (13 §)

Talous- ja autotallirakennuksena pidetään erillistä saunarakennusta sekä erillistä talous- ja autotallirakennusta.

Rakennukseen kiinteästi liittyvä autotalli tai varasto katsotaan osaksi kyseistä rakennusta ja otetaan huomioon rakennuksen pinta-alassa tai tilavuudessa.

5.2.9 Autotallit ja -katokset

Rakennukseen kiinteästi liittyvä autotalli lasketaan mukaan rakennuksen kokonaisalaan jälleenhankinta-arvoa laskettaessa. Pientalon yhteydessä oleva autotalli lasketaan pientalon asuinpinta-alaan, eikä sitä pidetä viimeistelemättömänä kellarina.

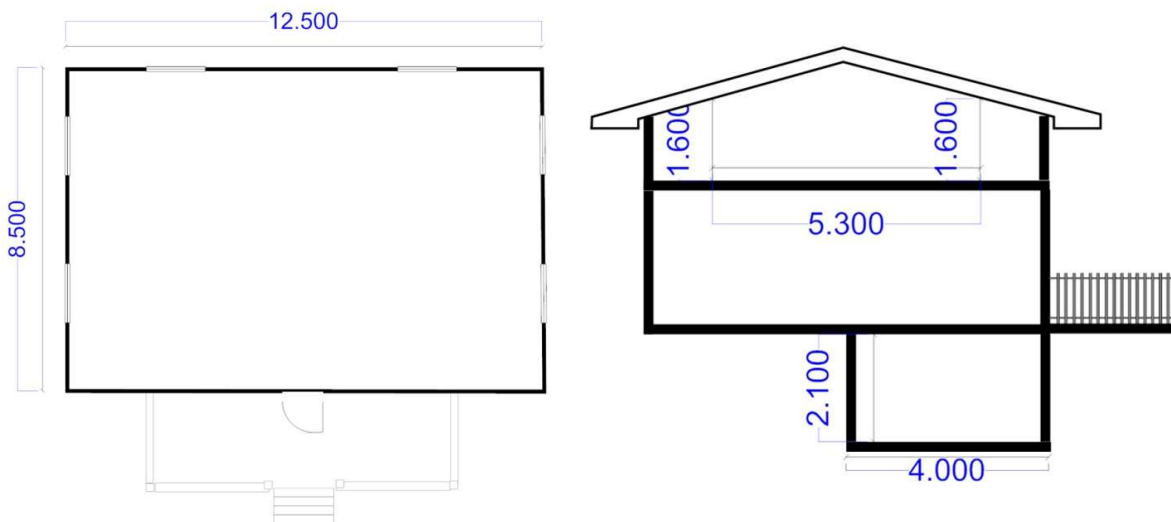
5.2.1 Pientalon pinta-ala (kuva 1)

1. kerros: 12,50 m x 8,50 m = 106,25 m²

2. kerros: 12,50 m x 5,30 m = 66,25 m²

Kellari: 12,50 m x 4,00 m = 50,00 m²

Yhteensä: 222,50 m²



3.5.4 Vapaa-ajan asunnot (9 §)

Vapaa-ajan asunnolla tarkoitetaan pääasiassa vapaa-ajan viettoon tarkoitettua rakennusta, kuten kesämökkiä.

3.5.4.1 Pientaloon rinnastettava vapaa-ajan asunto (12 §)

Tavanomaisesta vapaa-ajan asunnosta kooltaan, käyttötavaltaan taikka rakennus- tai varustetasoltaan olennaisesti poikkeavaa asuinrakennusta pidetään pientalona.

Pientaloina voidaan pitää vähintään 80 m²:n suuruista ja varusteiltaan pientaloon rinnastettavaa ympärivuotiseen käyttöön soveltuvaa vapaa-ajan asuntoa. Pelkästään yhden kriteerin perusteella, kuten esimerkiksi rakennuksen koon perusteella, ei rakennusta kuitenkaan voida pitää pientalona. Ratkaisu tehdään kokonaisarvioinnin perusteella.

Elinkeinotoiminnan käytössä olevat hyvin varustellut loma-asunnot, joita vuokrataan ympärivuotisesti, arvostetaan myös pientaloina.

3.5.4.2 Siirtolapuutarhamökkit ja kesämajat

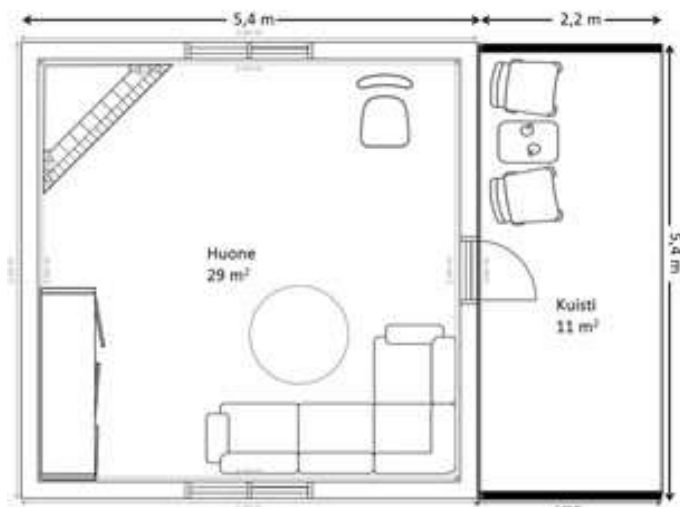
Siirtolapuutarhamökkien ja kesämajojen arvostamisen lähtökohtana on Digi- ja väestötietoviraston rakennusluokituksen mukainen rakennustyyppi. Rakennustyyppiä katsotaan vapaa-ajan asunto, jos rakennustyyppiä tai rakennelmana pidettävän siirtolapuutarhamökin tai kesämajan rakennuskustannuksia ei ole saatavilla.

3.5.4.3 Vapaa-ajan asunnon pinta-ala

Rakennuksen pinta-alaan lasketaan ulkomitoin kaikkien kerrosten, kellareiden ja ullakoiden pinta-ala (ks. esimerkikiliihteen kuva 2). Siihen ei lasketa parvekkeita ja katoksia eikä alle 160 cm korkeita tiloja. Ullakko ja kuisti luetaan mukaan vain, jos ne ovat lämpöeristettyjä.

Rakennuksen sisäpuolella olevat parvitiilat lasketaan rakennuksen pinta-alaan siltä osin kuin niiden vapaa korkeus ylittää 160 cm.

Vapaa-ajan asunnon ja kuistin pinta-ala (kuva 2)



3.5.3 Asuinkerrostalot (7 §)

Asuinkerrostalolla tarkoitetaan vähintään kaksikerroksista ja useita asuinhuoneita käsittävää, yleensä kivirakenteista asuinrakennusta, jossa on erillisiä huoneistoja päällekkäin.

Asuinkerrostalona voidaan arvostaa myös niin sanottu huoneistohotelli, joka vastaa rakennustyyppiltään asuinkerrostaloa. Huoneistohotelli poikkeaa perinteisestä hotellimajoituksesta siinä, että se ei yleensä tarjoa asiakkailleen hotelliin tyyppillisesti kuuluvia oheispalveluja kuten aamiaista. Niissä ei myöskään ole hotellirakennukselle tyyppisiä ravintola- ja aulatiloja. Huoneistohotellin asuinkerrostaloon rinnastamiseen ei vaikuta se, että huoneistohotelli tarjoaa ravintolapalveluita ja muita oheispalveluita erillisessä rakennuksessa. Huoneistohotelli voi myös olla osa tavallista asuinkerrostaloa, jossa muut huoneistot vakituudessa asuinkäytössä.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta on kirjoitettu luvussa 3.5.13.1.

3.5.3.1 Asuinkerrostalon pinta-ala

Rakennuksen pinta-alaan lasketaan ulkomitoin kaikkien kerrosten, kellareiden ja ullakoiden pinta-alat (ks. esimerkkiliitteen kuva 3). Siihen ei lasketa parvekkeita ja katoksia eikä alle 160 cm korkeita huonetiloja. Parveke luetaan kuitenkin rakennuksen pinta-alaan jos se on katettu ja lämpöeristetty. Parvekelasitusta ei pidetä lämpöeristykseenä. Ullakko luetaan mukaan vain, jos se on lämpöeristetty.

3.5.3.2 Muut asuinkerrostalon arvoon vaikuttavat tiedot

Kerrosukuun lasketaan mukaan kellarikerrokset. Ullakkoa ei lasketa kerrosukuun, jos se on lämpöeristämätön. Digi- ja väestötietoviraston välittämä kerroslukumäärätieto ei sisällä maanalaisia kellarikerroksia. Jos kerrosten lukumäärä vaihtelee rakennuksen eri osissa, ilmoitetaan se kerrosten lukumäärä, joka on suurimmassa osassa rakennusta.

Huoneistojen lukumäärään lasketaan kaikki huoneistot riippumatta niiden käyttötarkoituksesta. Siten myös liike- ja toimistohuoneistot lasketaan asuinhuoneistojen lisäksi huoneistojen lukumäärään.

Jos asuinkerrostalossa on hissi, se korottaa rakennuksen perusarvoa. Jos rakennukseen rakennetaan hissi sen valmistumisen jälkeen, on hissi-varuste lisättävä rakennuksen ominaisuuksiin. Sillä ei ole merkitystä, onko hissi rakennuksen sisällä tai ulkoseinien ulkopuolella. Rakennuksen ulkopuolelle rakennettava hissi vaikuttaa kuitenkin myös rakennuksen pinta-alaan. Rakennuksen sisällä olevaa niin sanottua tuolihissiä ei pidetä asetuksen pykälässä tarkoitettuna hissinä.

5.2.3 Asuinkerrostalon pinta-ala (kuva 3)

Kellari: 13,3 m x 32,0 m (rakennuksen pituus) = 425,6 m²

Asuinkerrokset (13,3 m + 2,0 m) x 32,0 m x 7 kerrosta = 3 427,2 m²

Hissin konehuone: 3,5 m x 3,5 m (pituus) = 12,2 m²

Yhteensä: 3 865,0 m²

